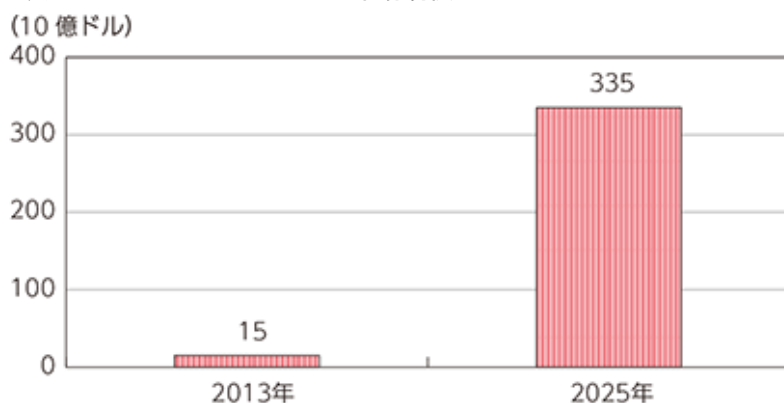


（シェアリングエコノミーの普及）

「シェアリングエコノミー」(Sharing Economy)とは、欧米を中心に拡がりつつある新しい概念で、ソーシャルメディアの発達により可能になったモノ、お金、サービス等の迅速な個人間の賃借・売買・交換により成り立つ経済のしくみを指す。典型例は個人が保有する遊休資産（スキルのような無形のものも含む）の貸出しを仲介するサービスであり、貸主は遊休資産の活用による収入を得られ、借主は所有することなくモノ・サービスを必要な時期・期間だけ一定の市場賃料を払って有効利用できるというメリットがある。シェアリングエコノミーはシリコンバレーを起点にグローバルに成長してきたが、PwC(プライスウォーターハウスクーパース)によると、2013年に約150億ドルの世界の市場規模が2025年には約3,350億ドル規模に成長する見込みであるとされている(図表1)。

図表1 シェアリング・エコノミーの市場規模



※金融、人材、宿泊施設、自動車、音楽・ビデオ配信の5分野におけるシェアリングを対象

(出典)PwC「The sharing economy - sizing the revenue opportunity」

シェアリング・エコノミーの嚆矢は2008年に開始された「Airbnb」であるが、その後、様々なものを対象としたサービスが登場している。以下は、その「Airbnb」のほか、「Uber」についての平成27年度情報通信白書(総務省)からの引用である。

図表2 海外におけるシェアリング・エコミーサービスの例

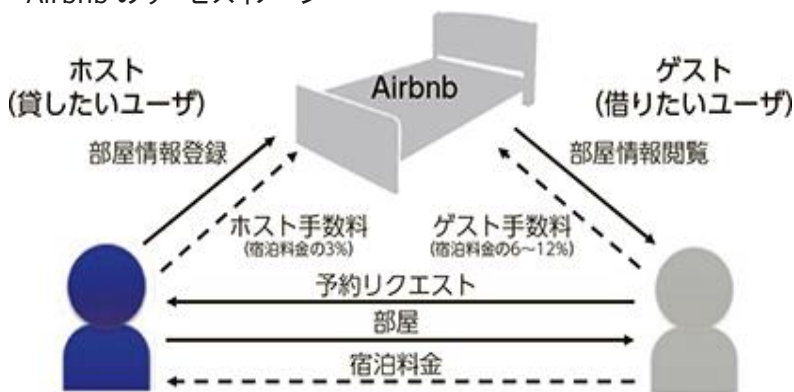
事例名称	実施主体	時期	概要
Airbnb	Airbnb (米国)	2008年8月開始	保有する住宅や物件を宿泊施設として登録し、貸し出しできるプラットフォームを提供するWEBサービス。190か国超の34,000超の都市で100万超の宿が登録されている ⁴² 。
Uber	Uber (米国)	2010年6月開始	スマートフォンやGPSなどのICTを活用し、移動ニーズのある利用者とドライバーをマッチングさせるサービス。高級ハイヤーを配車するUber、低価格タクシーを配車するuberX、既存のタクシーを配車するUberTAXIなどのサービスを提供。
Lyft	Lyft (米国)	2012年8月開始	スマートフォンアプリによって移動希望者とドライバーをマッチングするサービス。Facebookのアカウントか電話番号でログインして利用する。移動希望者とドライバーがお互いに評価を確認してから、乗車が成立する ⁴³ 。
DogVacay	DogVacay (米国)	2012年開始	ペットホテルの代替となるペットシッターの登録・利用可能なプラットフォームを提供するWEBサービス。
RelayRides	RelayRides (米国)	2012年開始	使用されていない車を、オーナーからスマートフォンアプリを通じて借りることができるサービス。米国内の2,100以上の都市及び300以上の空港で利用できる。
TaskRabbit	TaskRabbit (米国)	2011年7月開始	家事や日曜大工等の作業をアウトソーシングするためのウェブサービス。
Prove Trust	Prove Trust (米国)	2014年開始	シェアリング・エコミーにおける貸主と借主の信頼関係を一括で管理できるウェブサービス。

(出典)総務省「社会課題解決のための新たな ICT サービス・技術への人々の意識に関する調査研究」(平成 27 年)

ア Airbnb

Airbnb は、空き部屋や不動産等の貸借をマッチングするオンラインプラットフォームである。個人・法人を問わずに利用でき、共用スペースから戸建て住宅、アパート、個室から個人が所有する島まで幅広い物件が登録されている。

Airbnb のサービスイメージ

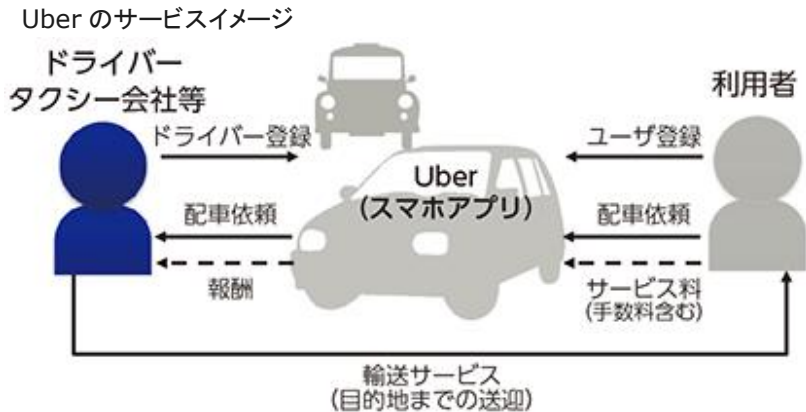


(出典)総務省「社会課題解決のための新たな ICT サービス・技術への人々の意識に関する調査研究」(平成 27 年)

また、ユーザー間の信頼性を高めるために、過去の利用者による「レビュー評価制度」、写真入り身分証明書などから本人確認を行う「ID 認証」、Facebook 等の外部のソーシャルメディアの認証情報を利用する「SNS コネクト」、利用者起因する損害を補償する「ホスト保証制度」等の機能が導入されている。なお、利用者による評価は双方向であり、ホストからゲストへの評価も行われる。Airbnb は 2008 年に設立され、2015 年時点で 190 か国以上の 34,000 を超える都市で 100 万以上の宿が提供されている。

イ Uber

Uber は、スマートフォンや GPS などの ICT を活用し、移動ニーズのある利用者とドライバーをマッチングさせるサービスである。スタートから 5 年を経過した 2015 年現在で、70 か国、416 都市、10 億人が乗車サービスを利用したとされる。



(出典)総務省「社会課題解決のための新たな ICT サービス・技術への人々の意識に関する調査研究」(平成 27 年)

各地域のタクシー会社、ハイヤー会社に加えて、個人のドライバーとも提携をしており、利用者はスマートフォンから配車の依頼をすることができる。現在、57 か国の都市でサービスが提供されている。移動の目的や人数によって、サービスを「uberX (エコカー)」「uberTAXI (タクシー)」「UberBLACK (ハイヤー)」「UberSUV (ミニバン)」「UberLUX (最高級車)」等から選択することができる。なお、都市によって利用できるサービス及び料金が異なり、例えば東京であれば、uberTAXI、UberBLACK、UberLUX の 3 種類から選択することになる。

uberX は、エコカーを利用して個人で開業しているドライバーが多く、自家用車によるライドシェアリングが行われている。同社によると、uberX のドライバーは 1 時間 20 ドル以上の収入を得ることができ、年間平均収入はニューヨークで約 90,000 ドル、サンフランシスコで約 74,000 ドルである。そのため、米国等では、ドライバー登録をして収入を得る個人ドライバーが増えている。同サービスでは、ユーザーが安心かつ便利に利用できるように「過去の利用者による運転手の評価確認」、「事前に登録したクレジットカードからの運賃の電子決済」、「同乗者との割り勘決済」などの機能を提供している。

（「日本再興戦略 2016」におけるシェアリング・エコノミーに関する注目すべき記述）

去る 6 月 2 日に閣議決定された「日本再興戦略 2016」では「具体的施策」の 1 丁目 1 番地に、I 「新たな有望成長市場の創出」、1 「第 4 次産業革命の実現」があり、ここに「IT の革命的発展を基盤とした、遊休資産等の活用による新たな経済活動であるシェアリングエコノミーの健全な発展に向け協議会を立ち上げ、関係者の意見も踏まえつつ、今年秋を目途に必要な措置を取りまとめる。その際、消費者等の安全を守りつつ、イノベーションと新ビジネス創出を促進する観点から、サービス等の提供者と利用者の相互評価の仕組みや民間団体等による自主的なルール整備による対応等を踏まえ、必要に応じて既存法令との関係整理等を検討する」との記述がなされている。

上記情報通信白書から引用した民泊で有名になった Airbnb の現在の時価総額は未だ上場前であるが 3 兆円、空車利用の Uber の時価総額（非上場）は 6.7 兆円と言われており（6 月 8 日、NHK ラジオ、IT 評論家、尾原和啓氏の指摘）、これらのサービスの持つ社会的有用性がそれだけ高く評価されていることを示している。有形・無形の資産を有効に貸借して共有することは、貸主にとっての収益源であり、それを新たな投資に振り向けるチャンスを与えるとともに、借主にとっても、必要なものを所有しなくとも安く効率的に使えるという意味で大きなメリットであり、インターネットやスマートフォンの普及に

より、市場のプラットフォームの整備が進んだことから、市場機能がより安価かつ効率的に利用できるようになったことがその背景になっている。注目したいのは、「日本再興戦略 2016」において、「サービス等の提供者と利用者の相互評価の仕組み」に言及されていることであり、供給側のサービス等の質のみならず、需要側の顧客の質が、共に大数法則に従い、逃げも隠れもしない形で、関係者の評価に晒され、これが業務等の展開に決定的な影響を及ぼす可能性が出てきたことである。今後は、事業の各種成果指標とともに、関係者の評価指標が、経営の在り方を左右し、産業組織論で言うところの競争的な市場構造確保の重要な条件とされる自由な参入退出機能の一端を担えるものとなるかどうか注目される。

（日経「やさしい経済学」で早稲田大学根来龍之教授がシェアリングエコノミーの信頼システムに言及）

6月28日から日経新聞朝刊「やさしい経済学」欄において早稲田大学の根来龍之教授による「シェアリングエコノミーを考える」の連載が開始された。6月30日の第三回では、「使われていない部屋」を市場化する「ホームシェア」サービスでは、宿泊費はエアビーアンドビーを通して支払われ、同社は15%程度の手数料を得ているとの新情報が提供されたほか、上記日本再興戦略2016に関連して指摘した「サービス等の提供者と利用者の相互評価の仕組み」について、次のような、提供者と利用者とは、互いに信頼できるシステムの構築に向けて努力することの「ネットワーク効果」という注目すべき所見が示されている。

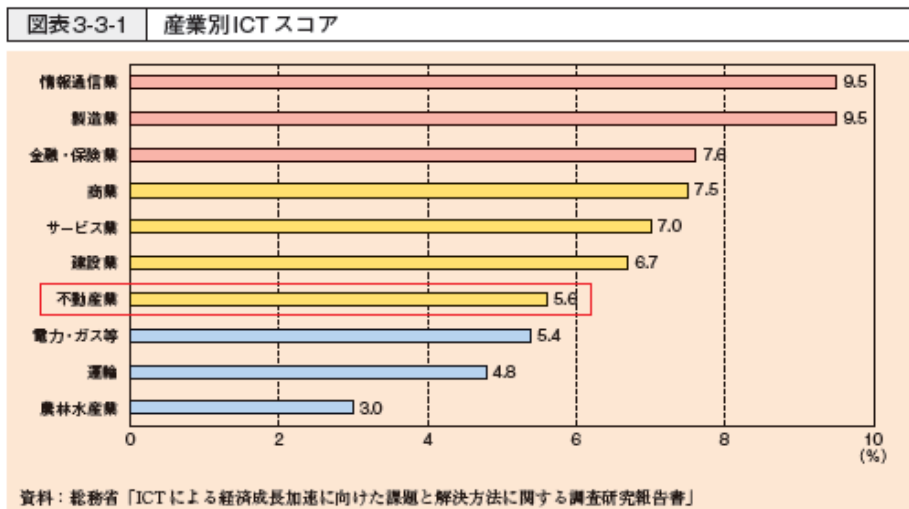
「エアビーアンドビーの成功は、ホストとゲストがお互いに信用できるシステムを作り上げたことにあります。ホストもゲストも同社を利用するには評価を受けなければいけません。ゲストは部屋が事前情報通りだったかやホストの対応などを評価し、ホストはゲストの振る舞いについて評価することができます。ゲストは場所や設備、価格などの情報以外に、レビューを見て部屋を予約します。一方、ホストは評判の悪いゲストの宿泊を拒否することができます。レビューはゲストだけでなく、ホストが安心を得るためのシステムでもあるのです。ゲストが登録するには、パスポートなどのコピーとフェイスブックなど交流サイト（SNS）のアカウントが必要です。この顧客認証の厳重さが個人であるホストの安心につながっています。設備の破壊や盗難による損害をカバーする保険制度も整備されています。エアビーアンドビーはこれらの「信頼のシステム」を基盤に多くのホストの信頼を得て、急速に物件の登録を増やしたのです。そして世界中の物件が最も多く登録されているサイトとして多くの利用者を引きつけました。急成長の理由は、ユーザー数の増加がサービス価値増大につながる「ネットワーク効果」によるものと言えるでしょう」。

（先端技術を活用した不動産情報化（Real Estate Tech）

平成28年度土地白書は、不動産（業）のIT化について言及している。

まず我が国の不動産業は他産業と比べても、IT化が相当遅れていることが調査の結果に基づいて作成された数値により示されている。土地白書に詳細な説明はないが、資料の原典を当たると、この数値は2014年3月に総務省が対象企業の就業者に行ったアンケートに基づく集計であり、有効回答数は4016、うち不動産業就業者からの回答は238の調査であった。下記図表は、8つのカテゴリー、すなわち「ネットワーク化」、「端末」、「クラウド」、「業務向け」、「社内向け」、「社外・顧客向け」、「データ活用頻度」、「データ活用目的」別に各3点を与え、アンケートに回答した従業員の回答を、項目別の評価のレベルに応じて合計で24点の業種別平均スコアとして集計したものである。従業員の自己評価であり、客観

性に問題はありますが、高い数値の産業ほどIT化が進んでいるとみられる。



(IoT を活用したマッチング機能の創出)

また、28 年度土地白書では、IoT を活用した、不動産業関連のマッチング機能についても紹介している。白書の記述をそのまま以下に掲載しよう。

●インターネットとIoT デバイスを融合した空きスペースの共有

IoT デバイスを不動産賃貸や管理の現場に活用する動きもみられる。スマートフォンやタブレット型端末で玄関の鍵の開閉を行うことができる「スマートロック」を製造・販売する民間企業では、特定の相手や特定の時間帯のみに権限を与えて鍵の開閉を行うことが可能となるスマートロックの特性を活用し、賃貸マンションに無人内覧システム「スマート内覧」を導入した。これにより、事前にインターネットから内覧の予約をした消費者は、スマートフォン等を持参するだけで自由に物件の内覧を行うことができるほか、気に入った物件については、すぐその場でインターネットから賃貸契約の申し込みを行うことを可能としており、不動産会社の営業担当者の立会や鍵の受け取りの省略化、賃貸契約締結の迅速化、消費者の利便性の向上、鍵の紛失リスクやコストの低減を図っている（図表3-3-9）。

さらに、同社はスマートロックと連動した時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトを試行的に運営している。同サイトは、ユーザー会員制機能を有しており、これによりオーナーが特定の者にだけスペースを貸すことを可能としており、例えば、友人・知人にだけ貸す、特定の地域の居住者や特定のコミュニティにだけ貸すといった貸し方を可能にしているほか、スマートロックと連動することで、自宅や会社オフィスを不在にしている間、レンタルスペースとして貸し出す等の貸し方も可能としている。空室や物件の内覧スペースを内覧の予定が無い期間にレンタルスペースとして貸し出し、空きスペースの稼働率の向上を図ることを意図したものであったが、その後、スマートロックと会員制機能を備えた時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトが相まって、多様な空きスペースの活用が展開されている。

土地に関する動向

図表3-3-9 スマートロックのイメージと使い方の流れ



(不動産業での可能性)

上記の記述は、最初に述べたシェアリングエコノミーの一つの事例である。スマートロックサービスは、「気にいった物件について、すぐにその場から賃貸契約の申込みを行うことを可能にし、不動産業者の営業担当者の立会いや鍵の受け取りの省略化、賃貸契約締結の迅速化など」各種のコストを低減させる効果がある。また、IoT 機能を持った低価格・高品質の画像・センサー等は不動産管理の効率化に大きく寄与しよう。

更に、スマートロックと連動して運営されている、時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトは、空きスペースの稼働率向上実現に寄与することに加えて、ユーザー会員制をとることによって、その会費収入を仲介手数料収入の低減に回すことも可能になってくるかも知れない。

誰でもインターネットにアクセスできる時代にあつては、マッチングシステムに様々なアイデアを取り込んで、「範囲の経済効果」を発現させることが可能になる。現実には、外国人の民泊に示されるように、世界規模でどこでも同じサービスが行われ、利用できる時代を迎えていることから、社会経済環境の変化に合わせた迅速でアジャイル (agile) なサービス開発競争が日々展開されているのが実情であると言えよう。

(不動産の流通促進のために、欠けている A・I、IoT、ビッグデータ活用の視点)

6月2日に閣議決定された5点セットの基本方針、「経済財政運営の基本方針 2016」, 「日本再興戦略 2016」, 「まち・ひと・しごと創生基本方針 2016」, 「ニッポン一億総活躍プラン」, 「規制改革実施計画」を見ると、不動産流通については、「2025年までに既存住宅市場規模を8兆円に倍増する」、「不動産情報の充実等による不動産の流動化」、「IoT 住宅の普及促進」等様々な課題が総論的には記載されているが、第四次産業革命による生産性革命を標ぼうするには、この不動産流通の分野の記述は、その潜在的な可能性が大きいとみられるにもかかわらず、他分野での記述に比べ、分量が少なく、影が薄く、中身も既存計画の追認程度にとどまっています。先進的なビジョンの提示やその道筋を示すプログラムは先送りされている印象を免れない。

白熱しているホームシェア問題を含めて、不動産業がオープンな情報システムのメリットにもっと目を向ければ、新サービスの創出を通じて、生産性向上とこれに伴う事業者の新旧交代、提供サービスの価格破壊の動きに繋がる可能性は十分にある。特に、「日本再興戦略 2016」がシェアリングエコノミーにおける相互評価システムに言及していることは、提供される財・サービスについての市場評価の見える化が促進されることを意味しており、これは、安全・安心の確保を理由とした現在の参入規制の一部を不要とすることを通じて、ネットワーク効果が拡大し、その規制緩和効果を想像以上に大きなものにするかもしれない。

(荒井 俊行)